

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19269 *Resolución de 8 de noviembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Torrijos a inscribir una escritura de constitución de derechos de servidumbre de paso de energía eléctrica y cesión de uso de terreno.*

En el recurso interpuesto por doña L. T. M., en nombre y representación de la mercantil «Ictio Solar, S.L.U.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Torrijos, don José Antonio Garvía Pastor, a inscribir una escritura de constitución de derechos de servidumbre de paso de energía eléctrica y cesión de uso de terreno.

Hechos

I

El día 8 de abril de 2021 se autorizó por el notario de Madrid, don Ignacio Gil-Antuñano Vizcaíno, con el número 1.705 de protocolo, una escritura pública de constitución de derechos de servidumbre legal, de paso de energía eléctrica, de acceso y de cesión de uso permanente de terreno.

En virtud de la misma, los cónyuges don B. E. D. y doña E. G. R. constituyeron sobre parte de la finca registral número 1.911 del Registro de la Propiedad de Torrijos, de su titularidad, y a favor de la sociedad «Ictio Solar, S.L.U.», un derecho de uso de terreno para la construcción de una subestación eléctrica de maniobras, una servidumbre personal, voluntaria, permanente y aparente para la construcción de un camino de acceso a tal subestación (servidumbre de acceso), así como otra servidumbre personal, voluntaria, aparente y permanente de paso de energía eléctrica junto con su punto de entronque (servidumbre de paso de energía eléctrica). Tal servidumbre se describía en la estipulación segunda de la siguiente forma: «La descripción gráfica de la afección de la servidumbre sobre la finca, el trazado, el camino, la ubicación de los apoyos del tramo aéreo y del tramo encerrado y la ubicación de la Subestación, así como la superficie de esta última, se describe en la planimetría que dejo unida a la matriz de esta escritura como Anexo I, referenciado con coordenadas UMT». Tal plano quedaba, efectivamente, incorporado a la escritura.

La entidad «Ictio Solar, S.L.U.» compareció representada por doña L. T. M., haciéndose constar lo siguiente sobre la representación: «Actúa en su calidad de apoderado, en virtud de escritura de apoderamiento, vigente según asevera, conferido a su favor en fecha 5 de junio de 2.020, autorizada por el Notario de Madrid don Segismundo Álvarez Royo-Villanova, con número 1.365 de su protocolo. Me exhiben copia autorizada de la escritura referida, manifestando estar vigente su representación, que subsiste la entidad que representa, así como que no han variado las circunstancias indicadas respecto al domicilio y objeto social, juzgando yo el Notario suficientes las facultades representativas para la constitución de derecho real que se formaliza en la presente escritura».

II

Presentada el día 15 de abril de 2021 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Torrijos, fue objeto de la siguiente nota de calificación.

«Entrada n.º: 3686 del año: 2021.

Asiento n.º: 209 Diario: 203.

Presentado el 15/04/2021 a las 09:50.

Presentante: Camacho y Alonso Abogados Asociados Sociedad Civil Profesional.
Interesados: doña E. G. R., don B. E. D. P., Ictio Solar SLU.
Naturaleza: Escritura pública.
Objeto: constitución servidumbre.
Protocolo N.º: 1705/2021 de 08/04/2021.
Notario: Ignacio Gil-Antuñano Vizcaíno, Madrid.
Acuerdo de calificación registral.
Acuerdo relativo a la calificación registral del documento relacionado en el encabezamiento, en base a los siguientes:

I. Fundamentos de hecho:

Primero. Que con fecha 15/04/2021 fue presentada en este Registro la escritura pública relacionada en el encabezamiento, en virtud de comunicación del notario autorizante, recibida por vía telemática, causando el asiento número 209 del diario 203; quedando pendiente de calificación por no haberse acreditado el pago del impuesto correspondiente, presentándose la precedente copia auténtica en soporte papel y acreditándose el pago del Impuesto el 03/05/2021; quedando pendiente de un asiento anterior.

II. Fundamentos de Derecho:

Primero. La Legislación Hipotecaria –Ley de 8 de febrero de 1946 y su Reglamento de 14 de febrero de 1947–, otorga al Registrador de la Propiedad el control de legalidad de los documentos presentados a inscripción, mediante la calificación registral.

Segundo. Una vez calificado el documento objeto del presente acuerdo, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se observan los siguientes defectos que impiden la inscripción del mismo:

1.º Constar presentado, con asiento vigente número 208 del diario 203, pendiente de inscripción y calificado con defecto, un título relativo a la misma finca objeto del documento ahora calificado –arts. 17, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria y 432 del Reglamento Hipotecario–.

En tanto no se inscriba dicho título o caduque su asiento de presentación, no podrá calificarse definitivamente el precedente documento –art. 17 de la Ley Hipotecaria–.

2.º No consta debidamente delimitado el objeto de los derechos de uso y de servidumbres de paso y de paso de energía eléctrica constituidos, por cuanto:

A) No se identifica debidamente la parte de la finca registral 1911 de Albarreal de Tajo afectada por los indicados derechos, al no presentarse el correspondiente archivo electrónico de coordenadas en formato GML, firmado digitalmente por el técnico competente y por los interesados para su acceso al Registro de la Propiedad. Y, en todo caso, no consta el nombre y apellidos del técnico que firma los planos protocolizados, ni consta legitimada su firma.

B) Tampoco se presenta el correspondiente archivo electrónico de coordenadas georreferenciadas de la totalidad de la finca, en igual formato GML, y debidamente firmado, que permita ubicar la parte afectada por los indicados derechos uso y servidumbre dentro de la misma. La representación gráfica catastral no puede utilizarse al efecto por falta de identidad entre la finca registral y la parcela catastral.

Todo ello conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 9, 13, 20, 38 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

3.º No acreditarse debidamente la existencia y vigencia de la representación alegada por doña L. T. M., para otorgar en nombre de la entidad “Ictio Solar, S.L.U.” el acto/contrato objeto del documento calificado, por cuanto no consta la inscripción en el Registro Mercantil correspondiente de la escritura de poder en virtud de la cual la primera actúa en representación de la última ni, en su caso, se identifican las personas,

cargos e inscripción de quienes otorgaron dicho poder –artículos 1259, 1459, 1713 y 1727 del Código Civil, 255, 267 y 268 del Código de Comercio y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20/09/89, 14/07/98 y 01/06/99, 18.1 de la Ley Hipotecaria, 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, 17 bis, apartado 2.a. de la Ley del Notariado y 109 del Reglamento del Registro Mercantil–.

Tercero. Los indicados defectos se fundamentan en las normas legales o reglamentarias citadas y en especial:

- El primero, en el contenido del artículo 17 de la Ley Hipotecaria:

"Artículo 17.

Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Si solo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento."

- El segundo, en el contenido del artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la resolución de 26/10/2015 conjunta de la antigua DGRN y de la DGC, y en la resolución de 23/09/2020 conjunta de la DGSJFP y de la DGC por las que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro –BOE de 30/10/2015 y de 10/10/2020, respectivamente–.

Artículo 9 Ley Hipotecaria: 'El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la

cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real (...).

En desarrollo de dicha norma la citada resolución de 26/10/2016 estableció, en su apartado séptimo: “1. Para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente, y reunir los requisitos siguientes:

- a) La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos.
- b) Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos

descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda.

c) Deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral.

El cumplimiento de dichos requisitos podrá acreditarse aportando una representación gráfica suscrita por técnico competente, o aprobada por la autoridad correspondiente u obtenida mediante digitalización sobre la cartografía catastral, todo ello de acuerdo con los requisitos y características contenidos respectivamente en los números 2, 3 y 4 de este apartado.

2. Cuando se aporte una representación gráfica suscrita por técnico competente, la definición geométrica de las parcelas derivada del trabajo topográfico contendrá la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices.

El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la presente resolución, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos:

a) Metodología de elaboración. La representación gráfica se podrá obtener mediante la realización de un levantamiento topográfico sobre el terreno, en el que se detallen, entre otras cuestiones, sus características técnicas y escala, o mediante otra metodología que se considere más apropiada al entorno de trabajo.

b) Sistema de georreferenciación. La descripción de las parcelas deberá estar georreferenciada en todos sus elementos. Se utilizará como sistema geodésico de representación el de la cartografía catastral, que es el sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) y en el caso de Canarias el sistema REGCAN95, empleando en ambos casos la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

c) Topología. La representación gráfica de las parcelas deberá tener una topología de tipo recinto en la cual no existan auto intersecciones, pudiendo tener recintos inscritos en la finca (huecos, construcciones u otros). Los distintos objetos cartográficos adyacentes no pueden superponerse entre sí ni dejar huecos. En el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan.

d) Representación sobre la cartografía catastral. Los planos topográficos de las parcelas resultantes deberán estar representados sobre la cartografía catastral, a fin de permitir la comprobación de la correspondencia entre las parcelas objeto de las actuaciones y la descripción que figura en el Catastro Inmobiliario.

La representación gráfica comprenderá, por tanto, todas las parcelas catastrales que deban ser objeto de alteración o modificación, total o parcialmente, incluyendo no sólo las parcelas que correspondan con la finca objeto de la inscripción, sino también las parcelas catastrales o bienes de dominio público colindantes cuando resulten afectados, debiendo precisarse las partes afectadas y no afectadas.

La alteración cartográfica de las fincas afectadas habrá de respetar la delimitación del resto de las colindantes que resulte de la cartografía catastral, de modo que la

delimitación del conjunto de las parcelas resultantes de la alteración o modificación, coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas extraídas de la cartografía catastral, con una tolerancia en sus vértices de +/-1 cm.

Si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados.

e) Precisión métrica. La representación gráfica de las parcelas afectadas que proponga modificaciones o rectificaciones de la delimitación de las parcelas existentes en la cartografía catastral, deberá garantizar las precisiones métricas consecuentes con la metodología aplicada:

– Cuando la representación gráfica se derive de un levantamiento topográfico, éste deberá tener una precisión absoluta tal que el error máximo sea inferior a 25 cm y que el 85% de los puntos tengan un error máximo de 20 cm, cualquiera que sean los medios utilizados (topografía clásica o técnicas de posicionamiento GNSS).

– Cuando la representación gráfica se realice mediante digitalización sobre la cartografía catastral, la precisión geométrica será de +/-0,20 m o de +/-0,40 m, según se represente sobre cartografía catastral urbana o rústica respectivamente.

3. Cuando la representación gráfica haya sido aprobada por la Administración competente en los expedientes de concentración parcelaria, transformación o equidistribución urbanística, expropiación forzosa o deslinde administrativo, no será necesario que la representación gráfica alternativa esté suscrita por un técnico, pero en todo caso deberá cumplir los requisitos señalados en las letras b), c) y d) del número anterior.

4. Cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución.

A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada.

5. Cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe”.

Aunque en el título calificado no se practique una segregación, el principio hipotecario de especialidad exige la perfecta delimitación de la parte de finca afectada por los derechos constituidos y la misma debe ajustarse a los requisitos técnicos que actualmente impone la legislación vigente.

– Y el tercero, en el contenido del artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual el Registrador calificará, bajo su responsabilidad “...la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas...”. Siendo necesario, para calificar la validez del acto/contrato otorgado y la capacidad de los otorgantes, calificar la existencia y alcance de la representación alegada, ya que conforme a lo dispuesto en el artículo 1.259.2 del Código Civil son nulos los contratos realizados en nombre de otro por quien no tenga su representación legal. Por lo cual, las circunstancias y la suficiencia de la representación deben ser objeto de calificación registral.

Con objeto de hacer posible tal calificación, el artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, impone al notario la doble obligación de reseñar el documento auténtico del que resulte la representación alegada y de emitir el juicio de suficiencia de las facultades conferidas al representante.

Artículo 98 Ley 24/2001: “1. En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera.

2. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación.

3. Deberán ser unidos a la matriz, original o por testimonio, los documentos complementarios de la misma cuando así lo exija la ley y podrán serlo aquéllos que el Notario autorizante juzgue conveniente. En los casos de unión, incorporación o testimonio parcial, el Notario dará fe de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione la parte transcrita”.

Además, según la relacionada sentencia del TS 643/2018, con relación a la reseña de los documentos de los que deriva la representación, el notario debe identificar el documento del que nace la representación y dejar constancia de las circunstancias que justifican la validez y vigencia del poder: “(...) El notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una ‘reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada’. Añadiendo que “(...) el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, calificar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por una sociedad mercantil y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial.”

Y respecto del juicio notarial establece que debe ser congruente con el contenido del título presentado, es decir, “(...) que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.”

Por lo indicado, acuerdo:

Uno. Suspender la inscripción del documento relacionado, por los defectos que se indican en el segundo de los fundamentos de derecho.

Dos. Hacer saber a los interesados: 1.º Que el asiento de presentación que motivó el título calificado queda prorrogado en los términos expresados en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. 2.º Que transcurrido un mes desde la fecha de notificación de esta calificación sin que conste subsanación alguna o sin que el documento sea retirado, se procederá a su envío por correo contra reembolso al domicilio indicado por el presentante.

Contra el presente acuerdo puede (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Garvía Pastor registrador/a de Registro Propiedad de Torrijos a día seis de julio del año dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña L. T. M., en nombre y representación de la mercantil «Ictio Solar, S.L.U.», interpuso recurso el día 9 de agosto de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

I. (...)

II. Jurídico materiales:

Primero. El motivo primero, indica de manera literal:

“1.º Constar presentado, con asiento vigente número 208 del diario 203, pendiente de inscripción y calificado con defecto, un título relativo a la misma finca objeto del documento ahora calificado –arts. 17, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria y 432 del Reglamento Hipotecario–.

En tanto no se inscriba dicho título o caduque su asiento de presentación, no podrá calificarse definitivamente el precedente documento –art. 17 de la Ley Hipotecaria”.

En primer lugar, y en contra de lo que considera el Sr. Registrador, el art. 17 de la Ley Hipotecaria, dispone que no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea Incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. En este caso, el asiento anterior al vigente, es decir, el número 208 del diario 203, es el relativo a la constitución de un derecho real de superficie constituido entre las mismas partes (D. B. E. D. y su esposa Dña. E. G. R., a favor de la sociedad Ictio Solar, SLU), el cual también se encuentra recurrido, por lo que parece obvio que no es incompatible, ni tampoco oponible a la inscripción de la Constitución de derecho de Servidumbre solicitada, por cuanto es voluntad de las partes, que con carácter previo constituían otro derecho real, que se inscriba también la Servidumbre constituida por ellos mismos al igual que el anterior derecho, que en ningún caso es incompatible al presente.

Por otra parte, continua el Acuerdo de calificación señalando que, en tanto no se inscriba dicho título o caduque su asiento de presentación, no podrá calificarse definitivamente el precedente documento, sin embargo, en contra de lo dispuesto en la propia resolución, se procede a calificar suspendiendo la inscripción del documento objeto de inscripción, contraviniendo así lo dispuesto en el propio Acuerdo de Calificación y en el art. 17 de la Ley Hipotecaria.

No obstante, y de manera subsidiaria a todo lo anterior, solicitamos se proceda a calificar de nuevo el precedente documento una vez caduque el asiento de presentación anterior al presente o se inscriba dicho título.

Segundo. En relación al defecto segundo, en la Escritura de Constitución de Derecho Real de Servidumbre Legal, Permanente y Personal, de Paso de Energía Eléctrica, de Acceso y de Cesión de uso permanente de terreno objeto de inscripción (...) el plano y las correspondientes tablas de coordenadas, que delimitan de forma adecuada y más que suficiente, el trazado y descripción gráfica, así como su superficie y ubicación dentro de la Finca, por cuanto se describe el detalle de las zonas de la Finca sobre la que se conceden los derecho de Servidumbre con coordenadas UTM las cuales se corresponden con la zona delimitada en los planos GML, cuya ubicación se muestra de manera exacta y precisa.

Sin embargo, el Sr. Registrador considera que no quedan delimitados el objeto del derecho de servidumbre y uso, básicamente, por no presentarse un “archivo electrónico de coordenadas en formato GML, debidamente firmado digitalmente por el técnico competente y por los interesados para su acceso al Registro de la Propiedad. (...)”, lo que al entender de esta parte, respetuosamente, es una argumentación totalmente errónea, pues aplica los criterios establecidos para los casos de practicarse una segregación al presente caso en el que únicamente se han constituido un derecho real

de Servidumbre susceptible de inscripción registral sobre unas zopas delimitadas de una finca concreta.

Así, la fundamentación jurídica del segundo motivo del acuerdo de calificación registral para denegar la inscripción del derecho otorgado, se basa en la Resolución conjunta de la antigua DGRN y de la DGC de 26/10/2015, y en concreto, en su apartado séptimo, el cual reproduce, en el que se regulan los “Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad”, que como insistimos no son de aplicación al caso particular en el que simplemente se configura un derecho de Servidumbre entre las partes susceptible de inscripción, el cual reúne todos los requisitos subjetivos, objetivos y de contenido necesarios para la constitución del derecho de Servidumbre.

Pues no puede olvidarse que en materia de servidumbres es doctrina reiterada del Centro Directivo (Resoluciones de 29 de septiembre de 1966, 27 de agosto de 1982, 18 de octubre de 1991, 24 de octubre de 1998, 21 de noviembre de 1998, 19 de septiembre de 2002 y 25 de febrero de 2014, entre otras) que la inscripción de este derecho debe expresar su extensión, límites y demás características configuradoras en cuanto elementos necesarios para dar a conocer los derechos de los predios dominantes y las limitaciones de los sirvientes, por lo que su acceso tabular requiere que en el título de constitución, sin ulterior acto o sentencia, queden satisfechas aquellas exigencias como propias del principio de especialidad registral (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.6.e del Reglamento para su ejecución) y de libertad de trabas del dominio (artículos 348 del Código Civil y 25 y 27 de la Ley Hipotecaria), que nada tiene que ver, ni si quiera por analogía como considera el Sr. Registrador, con los requisitos establecidos en la referida resolución aplicables a la segregación en la que se deben cumplir una serie de requisitos técnicos concretos, por cuanto su regulación y normativas son completamente distintas, así como el acto jurídico que se realiza.

A modo de ejemplo, y para el caso de otro derecho real, como es el de Superficie, se pronuncia la reciente Resolución de 28/10/2019, de la DGRN (BOE N.º 311 de 27 de diciembre de 2019), que de manera literal establece en sus fundamentos de derecho:

“3. Finalmente, en cuanto a la necesidad de georreferenciación obligatoria del derecho de superficie debe también estimarse el recurso, pues esto sólo es obligatoria para determinados supuestos, como ocurrirá en el caso de la segregación de la finca (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria) que como vemos no es exigible en este momento, o en los casos de declaración de obra nueva finalizada.

Como ya señalara la Resolución de 7 de septiembre de 2017 dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extra registral de la finca (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extra registral. Tal y como señala el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, las coordenadas se refieren a la superficie ocupada por la edificación lo que debe entenderse en el sentido de que tiene que estar realmente ocupada, no meramente proyectada su ocupación. De otro modo, si la edificación no llegase a ejecutarse o se modificase a su terminación, el Registro publicaría una información errónea.”

El artículo 9 LH sí exige la representación gráfica georreferenciada de la finca cuando se produzca la segregación de la finca, y el artículo 202 LH cuando se produzca la edificación en la finca. Ninguna de estas circunstancias se ha producido en nuestro supuesto particular, sino que, como decimos, simplemente se ha configurado un derecho de Servidumbre susceptible de inscripción registral.

Además, el motivo primero en su apartado B), finaliza diciendo que, “La representación gráfica catastral no puede utilizarse al efecto por falta de identidad entre la finca registral y la parcela catastral.”, sin embargo, en este caso la finca registral 1911, identifica de manera expresa el polígono y parcela que se corresponde con la finca en cuestión siendo este el polígono 1-parcela 110, tal y como consta en la nota simple adjunta a la Escritura Pública, por lo que la delimitación de la superficie objeto del

derecho de servidumbre está debidamente delimitado y es adecuada y suficiente para proceder a la inscripción de la escritura de constitución de servidumbre.

Por otra parte, si bien la doctrina mayoritaria considera que la Servidumbre de Paso de Energía Eléctrica se trata de una servidumbre regulada por su Ley y su Reglamento, siendo los vigentes la 54/1997 de 27 de noviembre y el RD 1955/2000 de 1 de diciembre. Así, el artículo 157.1 de esta última norma establece que la servidumbre de paso de energía eléctrica gravará los bienes ajenos en la forma y con el alcance que se determinan en la Ley del Sector Eléctrico, en el presente Reglamento y en la legislación general sobre expropiación forzosa y se reputará servidumbre legal a los efectos prevenidos en el artículo 542 del Código Civil y demás con él concordantes.

La servidumbre de paso de electricidad o de energía eléctrica, es un tipo de servidumbre legal, que impone una obligación al predio o finca sirviente con obligación de pasar por el vuelo o subsuelo de la finca los cables necesarios para dar electricidad a una finca llamada dominante.

La servidumbre de paso de energía eléctrica tendrá la consideración de servidumbre legal, gravará los bienes ajenos en la forma y con el alcance que se en su normativa correspondiente y se registrará por lo dispuesto en la misma, en sus disposiciones de desarrollo y en la legislación propia. Legislación, que en ningún momento impone que para la inscripción registral de la misma, sea necesaria los requisitos que indica el Sr. Registrador para poder proceder a su inscripción, en cuanto a archivos electrónicos, etc.

Tercero. En cuanto al defecto tercero y último alegado por el Sr. Registrador, referido a que el Notario no identifica de manera adecuada, en cuanto a su existencia y vigencia, la representación que ostenta la apoderada de la sociedad Ictio Solar, S.L.U., que comparece como parte Beneficiaria, manifestar que en la comparecencia realizada por el Sr. Notario, respecto a la representación otorgada por la compañía a la apoderada literalmente, se hace constar que:

“Actúa en su calidad de apoderado, en virtud de escritura de apoderamiento, vigente según asevera, conferido a su favor en fecha 5 de junio de 2.020, autorizada por el Notario de Madrid Don Segismundo Álvarez Royo-Villanova, con número 1.365 de su protocolo.

Me exhibe copia autorizada de la escritura referida, manifestando estar vigente su representación, que subsiste la entidad que representa, así como que no han variado las circunstancias indicadas respecto al domicilio y objeto social, juzgando yo el Notario suficientes las facultades representativas para la constitución de derecho real que se formaliza en la presente escritura.”

A mayor abundamiento, en los folios finales de la referida Escritura Pública de Constitución de Derecho de Superficie, el Sr. Notario, vuelve a hacer constar:

“Así lo otorgan los comparecientes, quienes, cumplidos los requisitos de lectura de esta escritura de conformidad con lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 193 del Reglamento del Notariado, le prestan su consentimiento y la firman conmigo el Notario, que doy fe de su total contenido y:

- a) De haber identificado a los comparecientes por medio de sus documentos identificativos, reseñados en la comparecencia, que me han sido exhibidos.
- b) De que los comparecientes, u mi juicio, tienen capacidad y están legitimados para el presente otorgamiento. (...)”

Por tanto, se comprueba la certeza o realidad ante el propio Notario autorizante (a quien se le han suministrado los documentos de representación) que es el sujeto de la afirmación que indica que, dicha circunstancia le es acreditada a él mismo a quien, evidentemente, se le han exhibido esos documentos de los que están provistos los comparecientes con carácter previo y ha podido comprobar dichos extremos.

Así, en la dación de fe general que cierra el instrumento el propio Notario autorizante afirma, habiendo quedado ya dicho anteriormente en la comparecencia, que se habían

acreditado dichos documentos suministrados, e indicando en dicha dación de fe general otra serie de cuestiones también reglamentariamente exigidas y que se enumeran en ese mismo párrafo de cierre del instrumento.

En consecuencia con lo anterior y, al contrario de lo dispuesto en el acuerdo de calificación, sí se ha cumplido, por parte del Notario autorizante, la doble obligación de reseñar el documento autentico del que resulta la representación alegada y se ha emitido el juicio de suficiencia de las facultades conferidas, comprobando y acreditando la existencia y vigencia de la representación de la apoderada de la sociedad firmante haciéndolo constar en la mencionada Escritura y, por tanto, cumple con la legislación vigente, pues no existe obligación de hacer constar de manera expresa la inscripción del Registro Mercantil de la escritura de poder en virtud de la cual la apoderada actúa con dicha representación, tal y como pretende el Sr. Registrador, quedando suficientemente acreditado a criterio del Notario las facultades representativas, lo que de forma clara y por triplicado queda expresado en el contenido del citado documento.

Por todo lo expuesto,

Solicito, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra el acuerdo de calificación negativa de fecha 6 de julio de 2.021 del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Torrijos, a practicar la inscripción de la escritura de Constitución de Servidumbre otorgado con fecha 8 de abril de 2.021 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Gil-Antuñano Vizcaíno, bajo el número 1.705 de orden de su protocolo y, tras los trámites legales oportunos, dicte resolución ordenando la práctica de la inscripción de la referida escritura.»

IV

Mediante escrito, de fecha 26 de agosto de 2021, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General, con su preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 348, 564 y siguientes, 1259, 1459, 1473, 1713 y 1727 del Código Civil; 18, 20, 21, 22, 255, 267 y 268 del Código de Comercio; 1, 9, 10, 17, 18, 20, 24, 25, 26, 27, 38, 40, 66, 199, 201, 202, 222.8, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 32, 215, 233, 234 y 249 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 98 y 110.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 40 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 30, 51, 97, 111, 127, 383, 432 y 436 del Reglamento Hipotecario; 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 4, 7, 9, 11, 12, 77 a 80, 94, 108, 109, 111 y 192 del Reglamento de Registro Mercantil; 143, 145, 164, 165, 166 y 221 del Reglamento Notarial; las Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 22 de mayo de 2000 y 20 de mayo de 2008, y, Sala de lo Civil, de 27 de mayo de 2009, 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para

el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre de 1966, 27 de agosto de 1982, 18 de octubre de 1991, 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero, 4 de junio, 24 de octubre y 21 de noviembre de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero de 2000, 3, 12 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril y 19 de septiembre de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 24 de marzo y 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2, 20 y 27 de abril, 12 y 23 de septiembre, 10 y 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 1 de junio y 13 de noviembre de 2007, 4 de octubre y 2 de noviembre de 2009, 12 de julio de 2010, 17 de enero, 5 de abril y 18 de julio de 2011, 27 de febrero (2.ª), 1 y 2 de marzo, 11 de junio (2.ª), 5 (2.ª), 22 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3, 18 y 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero, 11 y 25 de febrero, 9 de mayo y 3 de octubre de 2014, 6 de marzo, 25 de mayo, 14 de julio y 16 de diciembre de 2015, 8 y 18 de febrero, 19 y 25 de abril (2.ª), 9 y 26 de mayo, 5 y 14 de julio, 28 y 29 de septiembre, 10 y 25 de octubre y 8 de noviembre de 2016, 5 y 9 de enero, 17 de abril, 25 de mayo y 17 de julio de 2017, 18 y 27 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 4 de enero, 8 y 15 de febrero, 9, 10 y 22 de abril, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 de octubre, 28 de noviembre y 18 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4, 5 y 23 de febrero de 2020 y 27 de enero, 24 de marzo, 23 y 29 de junio, 6 de julio y 8 de octubre de 2021.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de constitución de derechos de servidumbre legal, permanente y personal de paso de energía eléctrica, de acceso y de cesión de uso permanente de terreno.

El registrador suspende la inscripción por tres razones. En primer lugar, por figurar presentado y calificado negativamente un título relativo a la misma finca objeto de la escritura cuya inscripción se pretende (artículos 17, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria y 432 del Reglamento Hipotecario). En segundo lugar, por no constar debidamente delimitado el objeto de los derechos de uso y de servidumbres de paso y paso de energía eléctrica constituidos. Al efecto entiende necesario que consten los datos del técnico que firma los planos incorporados, la legitimación de su firma y además el archivo electrónico de coordenadas georreferenciadas en formato GML tanto de la totalidad de la finca sirviente como de la parte de la misma ocupada por la servidumbre (artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Y, en tercer lugar, por no acreditarse debidamente la existencia y vigencia de la representación alegada por doña L. T. M. para otorgar en nombre de la entidad «Ictio Solar, S.L.U.» el acto objeto del documento calificado, por cuanto no consta la inscripción en el Registro Mercantil correspondiente de la escritura de poder en virtud de la cual la primera actúa en representación de la última ni, en su caso, se identifican las personas, cargos e inscripción de quienes otorgaron dicho poder (artículos 1259, 1459, 1713 y 1727 del Código Civil y 255, 267 y 268 del Código de Comercio).

2. Comenzando por el primer defecto expresado por el registrador, como ha señalado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 27 de abril de 2005, 18 de julio de 2011 y 3 de octubre de 2014, entre otras), estando vigentes asientos de presentación anteriores, lo procedente es aplazar o suspender la calificación del documento presentado posteriormente mientras no se despachen los títulos previamente presentados, como resulta implícitamente de lo dispuesto en los artículos 111, párrafo tercero, y 432.2 del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación.

Este criterio se encuentra confirmado en el artículo 18, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, al establecer que el plazo máximo para inscribir el documento es el de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación, pero «si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la

devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción».

También ha afirmado este Centro Directivo que, dada la vigencia de un asiento de presentación anterior como consecuencia de la interposición de un recurso, no procede calificar el título presentado posteriormente en el sentido de suspender la inscripción del mismo. Lo procedente, de acuerdo con los artículos 66 y 327, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria y demás preceptos concordantes citados, es suspender o aplazar la propia calificación hasta el despacho del título previo o la caducidad de su asiento de presentación, quedando entretanto prorrogado el plazo de vigencia del segundo asiento de presentación de forma que se respeta el principio de prioridad esencial en nuestro derecho registral y al mismo tiempo quedan debidamente protegidos los derechos de quien presentó con posterioridad.

Ahora bien, esta suspensión afecta a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores, y así resulta del artículo 17 de la Ley Hipotecaria que dispone que «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento» y de los artículos 111 y 432.2 del Reglamento Hipotecario antes citados.

El cierre registral a títulos incompatibles, aunque sean de anterior fecha, es una consecuencia del principio de prioridad, esencial dentro del sistema registral español. Y esta incompatibilidad se dará no sólo entre títulos traslativos de propiedad contradictorios (como en el caso de doble venta, ex artículo 1473 del Código Civil en el que la inscripción del título primeramente presentado cierra el Registro a otros anteriores) sino también se produce esa contradicción entre títulos que se opongan entre sí en la fijación del orden de prioridad de los derechos inscritos.

Por otra parte, como tesis de principio, de conformidad con el principio hipotecario del tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles es necesario que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

De este modo, si se halla suspendida la inscripción de un derecho contenido en un título previo al que debe calificarse y si atribuye a su titular facultades que, al menos en apariencia, pueden, en caso de inscribirse, afectar al desenvolvimiento del título posterior, deberá suspenderse la calificación de éste en todo lo que pueda verse afectado por el primero en tanto mantenga vigencia el asiento de presentación practicado con anterioridad.

En el supuesto de este expediente, el documento cuya calificación se ha suspendido por defectuoso y ha sido impugnado (según afirma el recurrente en su escrito del presente recurso) es una escritura en virtud de la cual las mismas partes, esto es don B. E. D. y doña E. G. R., en su condición de titulares registrales de la finca, constituyen en favor de la sociedad ahora recurrente, «Ictio Solar, S.L.U.», un derecho de superficie sobre la misma finca registral.

Aunque no consta en este expediente la referida escritura previa por la que las partes constituyen el derecho de superficie, y por tanto el contenido y alcance con que se configura tal derecho, lo cierto es que, en vía de principio, el derecho de superficie por un lado y servidumbre y uso por otro lado, son derechos compatibles entre sí atribuyendo a sus titulares derechos sobre distintas facultades que integran el dominio (cfr. artículos 40 del texto refundido de la Ley de Suelo y 30 del Reglamento Hipotecario para el derecho

de superficie, artículos 564 y siguientes del Código Civil, así como lo previsto en la legislación sectorial específica).

Si además se tiene en cuenta: la naturaleza rústica del derecho de superficie, dado el carácter rústico de la finca sobre la que recae; que, según resulta del historial registral de la finca, no hay además construcción, edificación o plantación alguna sobre la finca gravada cuya propiedad pueda adquirir el superficiario y que pueda interferir en el derecho de vuelo que la servidumbre constituida confiere a su titular; y además la circunstancia de que el titular de todos los derechos reales potencialmente en conflicto es la misma entidad, se puede concluir que no hay colisión alguna entre los dos derechos reales, superficie, y servidumbre y uso, cuya inscripción se pretende.

En efecto, ni el sentido estimatorio o desestimatorio de la Resolución del recurso afectará a la posibilidad de practicar la inscripción de la servidumbre, ni el hecho de inscribir o, en su caso, denegar ésta, tendrá trascendencia sobre la inscripción del derecho de superficie. Por lo tanto, en este caso, no procede la suspensión del despacho del documento ahora presentado, pues el registrador no ha indicado en su calificación en qué pueda verse afectado este segundo documento por el primero en tanto mantenga vigencia el asiento de presentación practicado con anterioridad.

3. En cuanto al segundo defecto, plantea el registrador en su calificación las siguientes cuestiones:

– Que no se identifica debidamente la parte de la finca registral afectada por los derechos de servidumbres de paso, de paso de energía eléctrica y de uso constituidos, al no presentarse el correspondiente archivo electrónico de coordenadas en formato GML, debidamente firmado digitalmente por el técnico competente y por los interesados para su acceso al Registro de la Propiedad.

– Que no consta el nombre y apellidos del técnico que firma los planos protocolizados, ni consta legitimada su firma.

– Que no se presenta el correspondiente archivo electrónico de coordenadas georreferenciadas de la totalidad de la finca, en igual formato GML, y debidamente firmado, que permita ubicar la parte afectada por los indicados derechos de uso y servidumbre dentro de la misma. Afirma en este punto que la representación gráfica catastral no puede utilizarse al efecto por falta de identidad entre la finca registral y la parcela catastral.

Cuestiones análogas a estas han sido abordadas recientemente respecto de un derecho de superficie sobre la misma finca por los mismos interesados en Resolución de 8 de octubre de 2021 de esta Dirección General con criterio que debe ahora reiterarse.

Como puso de relieve la Resolución de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2019, la georreferenciación sólo es obligatoria para determinados supuestos, como ocurrirá en el caso de la segregación de la finca (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria) o en los casos de declaración de obra nueva finalizada.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio, configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo «siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices». Tal representación geográfica, debe ajustarse a las exigencias impuestas por la Dirección General de los Registros y del Notariado y la Dirección General del Catastro, en sus Resoluciones-Circulares conjuntas de 26 de octubre de 2015 y de 23 de septiembre de 2020. La primera de ellas, al regular los requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad, impone en su apartado séptimo, punto 1.b) que «deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta

resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda».

Como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, y resulta evidente que la constitución de derechos reales sobre una finca no constituye ninguna de las operaciones previstas por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, ni, en definitiva, un supuesto de modificación de entidad hipotecaria al que se refiere esta Dirección General.

Fuera de estos casos, la representación gráfica georreferenciada se configura como meramente potestativa, tal y como declara el referido artículo 9 de la Ley Hipotecaria, según el cual, «asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199». De este modo, si los interesados hubieran solicitado explícitamente la incorporación del plano al Registro con ocasión del otorgamiento de la escritura o como operación registral específica, en los términos a que se refieren los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, en la medida en que se trata de incorporar una representación gráfica georreferenciada al folio registral, la misma debería realizarse cumpliendo todos los requisitos que para ello se imponen en la Ley Hipotecaria y las mencionadas Resoluciones-Circulares conjuntas.

Sin embargo, no resulta del expediente que tal sea la voluntad de los otorgantes, la cual se limita a poder inscribir los derechos reales formalizados, por lo que es suficiente con el cumplimiento de los requisitos necesarios para el acceso de las servidumbres al Registro de la Propiedad. Y en el presente caso la delimitación de la porción de finca sobre la que se constituyen los referidos derechos de uso y servidumbre se encuentra claramente determinada en el título con la incorporación de plano georreferenciado y un listado de coordenadas de las que resulta la ubicación indubitada de aquella porción, con pleno respeto al principio de especialidad registral.

No puede confirmarse la calificación en lo que se refiere a la exigencia técnica de aportación a este efecto de un fichero en formato GML. Tal y como se ha reiterado en numerosas ocasiones para la georreferenciación de obras nuevas, lo cual es aplicable igualmente a este supuesto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias); no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución.

Tampoco puede confirmarse la exigencia de que el plano o listado de coordenadas en el que se delimita la porción de finca sobre la que se constituyen los referidos derechos de uso y servidumbre deba estar suscrito por técnico o deba contar con la firma legitimada notarialmente. Tales exigencias (más bien propias del certificado técnico exigible en una declaración de obra nueva) no cuentan con ningún respaldo legal y no pueden sustentarse en el principio de titulación pública, como hace la calificación.

En el presente caso, el propietario del predio sirviente ha delimitado la porción de la finca sobre la que se constituyen los derechos mediante un listado de coordenadas y plano georreferenciado, que forma parte del título público presentado a inscripción, cumpliendo, por tanto, con las exigencias del principio de titulación pública.

Por lo demás, debe tenerse en cuenta que el documento incorporado forma parte del instrumento público (cfr. artículo 221 Reglamento Notarial), de modo que podrá el registrador trasladar su contenido a la inscripción en la medida de lo posible, en particular, en lo relativo al listado de coordenadas, de modo análogo a lo que sucede en las declaraciones de obra nueva, sin perjuicio de poder proceder a su tratamiento

informático en la aplicación homologada para el tratamiento de representaciones gráficas o incluso el archivo de copia del plano en el legajo correspondiente.

A lo que cabe añadir que esta Dirección General ya ha admitido en reiteradas ocasiones la aportación de plano complementario o auxiliar a los efectos de determinar las servidumbres, doctrina perfectamente trasladable al presente caso. Así, la Resolución de 19 de septiembre de 2002 (reiterada en otras posteriores) afirmó que «la evidente dificultad que en ocasiones plantea la descripción de ciertas servidumbres, como ocurre con los caminos por los que haya de ejercitarse la de paso, y su más fácil expresión gráfica en un plano, ha de permitir que en la inscripción a practicar se recojan los elementos esenciales del derecho y la misma se complemente en cuanto a los detalles a través de un plano cuya copia se archive en el Registro y al que se remita el asiento, procedimiento que respetando las exigencias del sistema pudiera servir a una mejor inteligencia de la publicidad que aquél brinde sobre el contenido y extensión de las servidumbres, pero no puede hacerse descansar la publicidad de los asientos exclusivamente en documentos complementarios ni imponer al registrador la traducción de su grafía a la hora de redactar aquéllos».

En el presente caso, lo cierto es que la determinación de los diferentes caminos y pasos de las servidumbres constituidas resulta indubitada en la medida en que constan las coordenadas de referenciación geográfica de las porciones de suelo (y en su caso, vuelo o subsuelo proyectados sobre el suelo) sobre la que recaen los derechos de uso y servidumbre, quedando en consecuencia geográficamente acotado y delimitado el alcance espacial de tales derechos, incluso de un modo mucho más preciso que si se tratase de fijar tales límites de una forma literaria en la escritura.

De igual modo, la constancia de tales coordenadas geográficas en el título permiten que el registrador, en su labor calificadora, pueda utilizar los medios técnicos a su alcance tales como las herramientas que proporciona la Sede Electrónica del Catastro o, de forma auxiliar, la aplicación informática suministrada por el Colegio de Registradores para el tratamiento de representaciones gráficas a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, con el fin último de cerciorarse de que los derechos reales formalizados, delimitados geográficamente a través de las referidas coordenadas, recaigan íntegramente sobre la finca registral y no se extralimiten de la misma desde un punto de vista físico o espacial, máxime si se tiene en cuenta además que existe identidad, en los términos de los artículos 201.3.a) de la Ley Hipotecaria y 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, entre la descripción que de la finca gravada que figura inscrita en el Registro y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la escritura.

En definitiva, dado que la grafía del plano resulta determinada por el listado de coordenadas que lo acompaña, según se ha expuesto, procede la estimación del recurso en este punto.

4. Por lo que se refiere a la necesidad de aportar la previa georreferenciación de la parcela, son aplicables las anteriores consideraciones; y, además, cabe recordar la doctrina de las Resoluciones de 16 de junio de 2012 en las que se analizó si la constitución del derecho de superficie sobre parte de fincas rústicas para la instalación de parques eólicos puede equipararse a la existencia de una parcelación, lo que justificaría –tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, y al amparo del artículo 9 de la Ley Hipotecaria– la inscripción preceptiva de la representación gráfica de la finca y de las porciones en las que se constituye el derecho.

Al respecto tiene declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 12 de julio de 2010 y 2 de marzo de 2012) que el concepto de parcelación ha trascendido la estricta división material de fincas o terrenos para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos y en general siempre que pudiese surgir una «duda fundada sobre el peligro de

creación de un núcleo de población» (artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio).

Ahora bien, para que un determinado acto o negocio jurídico pueda equipararse a una parcelación de terrenos y provocar la aplicación de los mecanismos de defensa del ordenamiento jurídico para evitar la inscripción en el registro de la propiedad de divisiones que sean contrarias a lo establecido en la legislación reguladora del suelo, no basta la mera sospecha de que pudiera existir una parcelación ilegal ni tampoco la subsunción del acto o negocio jurídico en una categoría que pudiera producir ese resultado. Al respecto, la doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 10 de octubre de 2005 entre otras) afirma para el caso de venta de cuotas indivisas de fincas que su existencia no implica, por sí sola, la afirmación de que exista tal parcelación ilegal ya que para ello es necesario bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2001), bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación.

A la luz de esta doctrina no puede afirmarse que estemos en presencia de un negocio equiparable al de parcelación urbanística si se tiene en cuenta que el negocio formalizado tiene por objeto la constitución de los derechos de servidumbre analizados. Y, sobre todo, no existe actividad de urbanización o edificación ni indicio alguno que permita afirmar que puede generarse un núcleo de población, supuesto que requeriría la exigencia de una licencia de parcelación, conforme a la normativa autonómica aplicable, y que legitimaría la actuación del registrador de exigir su acreditación para la práctica de la inscripción solicitada.

5. Rechazada la posibilidad de que en la escritura objeto de presentación se contenga un negocio asimilado al de parcelación de terrenos, en cuanto a la exigencia de previa georreferenciación de la parcela procede aquí reiterar la doctrina consolidada de esta Dirección General para los supuestos de declaración de obra nueva, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que es aplicable de forma análoga a este caso de constitución de derechos sobre parte de finca delimitada por un listado de coordenadas.

No encontrándose la constitución del derecho de servidumbre entre los supuestos de inscripción obligatoria de la representación gráfica previstos en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, esta previa georreferenciación solamente será exigible cuando existan dudas de que la porción de finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho se ubique efectivamente en la finca registral.

Según afirma la doctrina de este Centro Directivo para la inscripción de obras nuevas, la razón de dicha exigencia estriba en que el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que la porción delimitada esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella.

Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca.

Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

Por ello, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.

También ha afirmado esta Dirección General que, aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, a lo que cabría añadir que llegase a esta conclusión por otros datos o documentos técnicos que se aporten en el título.

La circunstancia de ubicarse las coordenadas aportadas en los límites de la parcela o aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si las mismas pueden extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en la Resolución de 28 de septiembre de 2016 y reiterada en otras posteriores como la de 4 de enero de 2019.

La expresión de las coordenadas de la porción de finca ocupada conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, tal y como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, en tales supuestos resultan justificadas las dudas sobre si dicha ubicación excede efectivamente de la finca registral.

Además, en caso de no figurar la inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada con el catastro, el principio de legitimación consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no puede amparar una ubicación georreferenciada de la finca cuya representación gráfica no se ha inscrito.

6. En el caso de este expediente es cierto que existe una falta de correspondencia entre la superficie de la finca registral y la de la parcela a la que se refiere la certificación catastral, lo cual se pone de manifiesto por el registrador en la nota de calificación.

Sin embargo, el registrador no ha explicitado en su calificación las dudas de que la porción georreferenciada de finca pueda extralimitarse de la finca registral, más allá de la falta de concordancia superficial de la finca registral con la parcela catastral.

Debe recordarse que las dudas del registrador sobre una posible extralimitación de la finca deben motivarse de forma clara y suficiente en la nota de calificación, con la finalidad de permitir al interesado conocer con claridad los defectos aducidos y los fundamentos jurídicos y materiales en los que se basa dicha calificación, para permitirle en su caso alegar los fundamentos de Derecho en los que pueda apoyar su tesis impugnatoria de la nota de calificación o incluso completar la escritura con los datos o documentos técnicos o con la representación gráfica que permita al Registrador aclarar y resolver las dudas fácticas planteadas.

Por tanto, no estando justificadas tales dudas, la calificación no puede mantenerse en este punto y el recurso debe estimarse.

7. Por último, en cuanto al tercero de los defectos expresados por el registrador en la calificación impugnada, relativo a la acreditación de la representación de la sociedad en cuyo favor se constituyen las servidumbres, debe también reiterarse la doctrina referida en la Resolución de 8 de octubre de 2021 (en la línea de las de 23 y 29 de junio de 2021).

El apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece: «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone: «La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su

calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Por otro lado, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación».

La citada norma legal ha sido objeto de interpretación por el Tribunal Supremo (Sentencias número 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio).

En las referidas Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021 se afirma que cuando se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. Y el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada se limita a expresar que el interviniente en representación de la sociedad en cuyo favor se constituyen las servidumbres «actúa en su calidad de apoderado, en virtud de escritura de apoderamiento, vigente según asevera, conferido a su favor en fecha 5 de junio de 2020, autorizada por el Notario (...), con el número (...) de su protocolo».

Como sucedió en el supuesto de la Resolución de 5 de febrero de 2020, en el presente recurso lo relevante es que, como afirma el registrador, en la reseña del poder el notario ha omitido toda referencia a su eventual inscripción en el Registro Mercantil o al carácter especial del citado poder, así como a la persona que concede el poder. Y esta objeción debe ser confirmada.

En esta última Resolución citada se afirma que entre los elementos que debe calificar el registrador se incluyen, conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación. Según el artículo 165 del Reglamento Notarial, «cuando alguno de los otorgantes concurra al acto en nombre de una Sociedad (...), se expresará esta circunstancia, designando, además de las relativas a la personalidad del representante, el nombre de dicha entidad y su domicilio, datos de inscripción y número de identificación fiscal en su caso, e indicando los datos del título del cual resulte la expresada representación (...)». Y, como ha afirmado el Tribunal Supremo (vid. Sentencia de 20 de mayo de 2008, Sala Tercera) dentro de la expresión, a que se refiere el citado artículo 165 del Reglamento Notarial, «datos del título del cual resulte la expresada representación», debe entenderse

que «uno de los cuales y no el menos relevante es su inscripción en el Registro Mercantil cuando sea pertinente, por lo que la constancia de tal circunstancia está implícita en el precepto y no puede justificarse en el mismo su falta de reflejo en el documento».

En la escritura cuya calificación ha sido impugnada el notario autorizante ha reseñado el documento del que nace la representación directamente invocada por el compareciente, la escritura pública de apoderamiento, mediante indicación del notario autorizante, fecha y número de protocolo, pero ha omitido toda referencia a su eventual inscripción en el Registro Mercantil, a la persona concedente del poder, al título representativo que vincule a este último con la sociedad, y a la inscripción registral de dicho título, así como respecto del carácter general o especial del citado poder, de lo que nada se dice en la reseña.

Resulta en definitiva que de la reseña realizada no puede saberse si estamos ante el ejercicio de un poder general no inscrito o ante un poder especial que exigiría la reseña de las circunstancias anteriormente especificadas a fin de verificar debidamente la licitud de la actuación representativa.

Hay que recordar que, tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, se presume la exactitud y validez de los asientos del Registro (cfr. artículo 20 del Código de Comercio). Resulta por ello prescindible la expresión de quién concedió el poder.

Pero tratándose de poderes no inscritos, no puede invocarse dicha presunción, por lo que, como se desprende «a fortiori» de lo razonado en los fundamentos anteriores, la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder, de modo que el registrador pueda comprobar que el notario ha ejercido, con la precisión necesaria, su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa.

Por ello debe concluirse que en la escritura calificada en el presente supuesto la reseña del documento auténtico del que resulta la representación no expresa las circunstancias precisas para que el registrador pueda revisar que el título autorizado permite corroborar que el notario ha ejercido su función de valoración de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado. Procede en consecuencia, la desestimación de este motivo de recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada respecto de los dos primeros defectos, y desestimarlo en cuanto al tercer defecto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 8 de noviembre de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.